

Независимый оценщик

# Пылайков Андрей Игоревич

Россия, 600007 г. Владимир, ул. Северная, д. 4

8 – (910) – 777-70-99; 8 –(4922)-44-63-42

Член НП СРО «НКСО» Регистрационный номер № 661 от 13.02.2008 г.

## ОТЧЕТ №020103/Н

### об оценке рыночной стоимости

**права собственности на долю в размере 3577/126346 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства: многоквартирный жилой дом по адресу: г.Москва, ул.Малыгина, вл.12.**

Дата оценки: по состоянию на 01 марта 2017 года

Дата составления отчета: 10.03.2017 года

**Исполнитель: ИП Пылайков А.И.**

**Заказчик: ЗАО «Финансовая корпорация»**

Владимир – 2017г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы .....	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
2. Задание на оценку .....	4
2.1. Объект оценки	4
2.2. Имущественные права на объект оценки	4
2.3. Цель оценки	4
2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	4
2.5. Вид стоимости	4
2.6. Дата оценки	4
2.7. Срок проведения оценки	4
2.8. Допущения и ограничивающие условия	4
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
3.1. Реквизиты Заказчика	5
3.2. Реквизиты Оценщика	5
4. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....	6
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
6. Описание объекта оценки .....	8
6.1. Юридическое описание объекта оценки	8
6.2. Техничко-экономическое описание объекта недвижимости	9
7. Анализ рынка объекта оценки .....	15
7.1. Описание региона расположения объектов недвижимости	15
7.2. Классификация объектов коммерческой недвижимости	16
7.3. Итоги социально-экономического развития РФ по итогам 2016 года	23
7.4. Краткий обзор рынка административно-торговой недвижимости города Москвы	26
8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	33
9. Расчет рыночной стоимости объектов оценки.....	36
9.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки	36
9.2. Затратный подход	37
9.3. Сравнительный подход	39
9.4. Доходный подход	51
9.5. Согласование результатов	53
10. Список используемой литературы .....	55

## ПРИЛОЖЕНИЯ

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

На основании договора №020103/Н от 01 марта 2017г. Независимый оценщик Пылайков Андрей Игоревич произвел оценку рыночной стоимости **права собственности на долю в размере 3577/126346** в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства: многоквартирный жилой дом по адресу: г.Москва, ул.Малыгина, вл.12, принадлежащую ЗАО «Финансовая корпорация»<sup>1</sup>.

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком применены затратный, сравнительный и доходный подходы, либо обоснован отказ от их применения (см. Раздел 9). В результате применения различных подходов к оценке получены следующие величины рыночных стоимостей объектов оценки.

Таблица 1

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговый показатель рыночной стоимости с учетом округления, руб.
не применялся	35 772 204,09	не применялся	35 772 204,09

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате согласования итоговых величин рыночных стоимостей объектов оценки, полученных при применении различных подходов, определена итоговая обобщенная величина рыночной стоимости объектов оценки (см. Раздел 9). Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 01 марта 2017г. составила с учетом округления и без учета налога на добавленную стоимость:

**35 772 204,09 (Тридцать пять миллионов семьсот семьдесят две тысячи двести четыре рубля 09 копеек).**

**Справочно:** Рыночная стоимость оцениваемых прав Заказчика на нежилые помещения, расположенные на 1 этаже многоквартирного жилого дома по адресу: г.Москва, ул.Малыгина, вл.12 (после ввода дома в эксплуатацию) составляет:

**на нежилое помещение №I (площадью 333,2 кв.м.) - 32 920 512,65 рублей;**  
**на нежилое помещение №XIV (площадью 24,5 кв.м.) - 2 851 691,44 рублей**

Следует принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от рыночной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

Оценка произведена специалистом оценщиком, имеющим профессиональное образование в области оценки:

**Пылайковым Андреем Игоревичем.** (Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП №346904 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права 05.04.2003 г.)

Оценщик,  
Индивидуальный предприниматель



/Пылайков А.И./

<sup>1</sup> Далее Объект оценки